

## A lakásbérleti jog nem polgári jogi elemeiről

A polgári jog intézményeinek vizsgálatakor mind többet találkozzunk a komplex jogi szabályozással, vagyis amikor a polgári jogi szabályok mellett más jogágbeli szabályok is jelentős szerephez jutnak.

Az idetartozó esetek két csoportba sorolhatók:

a) Az egyik csoportba tartoznak azok, ahol az alapul fekvő társadalmi viszonyok „követelik meg” az összetett, azaz a polgári jog mellett más jogágbeli szabályok alkalmazását.

b) A másik csoportba sorolhatók azok, amelyeket az jellemez, hogy elvileg lehetséges volna ugyan a polgári jogi szabályozás, azonban vélt vagy valós okból nem a polgári jogi, hanem vagy más jogágbeli szabályt alkalmaznak vagy a polgári jogi szabályt alkalmazzák ugyan, de az eredeti szabályokat mintegy „eltérítik”.

Az ebbe a körbe tartozó sokszínű és változatos esetek közül csak egyet, nevezetesen a lakásbérleti szerződést választottam vizsgálódásaim színteréül és ha nem is a teljesség igényével, de sorra kívánom venni e szerződés nem polgári jogi elemeit, ugyanakkor elmondom véleményemet az „idegen” szabályozás helyénvalóságát illetően is.

Azért választottam a lakásbérleti szerződést, mert itt számos olyan rendelkezés található, ahol indokoltan vagy éppen indokolatlanul „eltérítették” a polgári jogi szabályokat.

Úgy vélem, aligha vitatható, a lakásbérleti szerződéseknél legjelentősebb csoport a tanácsi bérlakásokra vonatkozó lakásbérlet. Ezért jelen esetben mindig csak erre a típusra koncentrálok, még akkor is, amikor tudom, hogy az egyéb lakásfajtákra vonatkozó szerződések esetében esetleg eltérő szabály érvényesül.

Úgy gondolom, hogy felhatalmaz erre az a körülmény, hogy a jogszabály is ezt a típust tekinti alapesetnek és az egyéb lakásfajtáknál csak az eltéréseket szabályozza. Indokolja ezt a módszert az is, hogy nem az egyes részletmegoldásokat akarom vizsgálni, hanem megkísérelem a tendenciákat felkutatni, amin természetesen a szűk körű kivételek nem változtatnak semmit. E helyütt csak egy példára utalnék. A tanácsi bérlakás bérbeadója csak a bérlő szerződésszegése alapján mondhat fel. Ha ezt a rendszert kritizálom, alapvetően ezekre a szabályokra támaszkodom, noha tudom, hogy a nem állami lakás esetében egyéb felmondási okot is ki lehet kötni.

### 1. A lakásbérleti szerződés megkötése

A Ptk 434. § (2) bekezdése szerint „Jogszabály a megfelelő lakáselosztás megvalósítása érdekében elrendelheti, hogy a bérbeadó a bérleti szerződést, csak azzal a személlyel kötheti meg, akit a szakigazgatási szerv határozata vagy más erre jogosult szerv megjelöli”. Lénye-

gében ugyanezt a rendelkezést ismétli meg a lakásbérletről szóló és többször módosított 1/1971 (II. 8.) Korm. sz. rendelet is. (Továbbiakban: LR)

Itt tulajdonképpen arról van szó, hogy a rendelkezésre álló lehetőség, valamint a jelentkező igény közötti nagyarányú különbség miatt szükség van a lakások igazgatási úton történő szétosztására. Ennek megfelelően a lakásbérleti szerződés csak lebonyolítója a jogviszonynak, hiszen az egyik oldalon álló a tulajdonost reprezentáló bérbeadó terhére szerződéskötési kötelezettség van megállapítva.

Azt hiszem, hogy ezt a megoldást eredményesen vitatni aligha lehet. Ha figyelembe vesszük, hogy a szocialista állam felvállal bizonyos szociális feladatok ellátását is, így többek között a lakáshoz való jog biztosítását, akkor a meglevő lehetőségek szétosztásánál az igazgatási út igénybevétele indokoltnak mondható. Ugyanakkor azonban nem lehet szó nélkül elmenni azon jelenség mellett, hogy a kiutaló határozat a szerződéskötési kötelezettség kimondása mellett gyakorlatilag kitölti a szerződés tartalmát is. Amit esetleg a kiutaló határozat nem rendez, azt viszont a LR kötelező előírásai adják meg.

A Ptk korábban idézett rendelkezése csak arra ad felhatalmazást, hogy jogszabály meghatározhatja a szerződéskötési kötelezettséget. A LR 45. § (2) bekezdése viszont már kifejezetten azt mondja, hogy a lakásbérleti szerződést a kijelölésnek megfelelő tartalommal lehet megkötni. Ez utóbbi rendelkezés logikus folyománya annak, hogy az államigazgatási szerv jelöli ki a bérletet. Ellenkező megoldás ugyanis lehetőséget biztosítana a kijelöléssel elérni kívánt cél megghiúsítására: pl. valaki részére kiutálnak egy egyszobás lakást és háromszobás lakást biztosítanak részére. Ugyanakkor indokoltnak látszana a Ptk idézett rendelkezését tágabban fogalmazni és felhatalmazni a jogszabályt arra, hogy a szerződés tartalmára nézve is adhasson kötelező előírásokat.

Amíg a lakáselosztás rendjében az igazgatási eszközök igénybevételét elviekben el lehet, illetve el kell fogadni, addig aggályaink vannak ennek gyakorlati megvalósítását illetően. Ha elfogadom kiinduló tételként azt, hogy a kereslet-kínálat nagyarányú eltérése miatt nem lehet a piaci viszonyokra alapítottan a rendelkezésre álló lakásokat szétosztani, mert akkor bizonyos szociális szempontok háttérbe szorulnának, akkor ezzel még nehéz összeegyeztetni azt, hogy anyagi ellenszolgáltatásért viszont lehet elsőbbségi joggal tanácsi bérakáshoz jutni. A jelenlegi szabályozás szerint ugyanis tanácsi bérakáshoz tulajdonképpen hat különböző úton lehet jutni:

- a) szociális alapon: valaki igény jogosult és a lakáskiutalás rendjében „sorra kerül”,
- b) a bérlet munkáltatója úgynevezett bérletkijelölési jogot vásárol és ez alapján jelöl ki,
- c) többszörös lakáshasználatbavételi díj fejében úgynevezett nem szociális tanácsi bérakást utalnak ki,
- d) tulajdonába álló lakást vagy nem tanácsi rendeltetésű bérleményét tanácsi bérakásra cseréli,
- e) lemondás folytán jut tanácsi bérakáshoz,
- f) a bérlet halála folytán folytatja a lakásbérleti jogviszonyt.

Úgy vélem, önmagában ez a felsorolás is elegendő annak illusztrálására, hogy a lakáskiutalás rendszerével elérni kívánt alapvetően szociális szempontú célok csak kismértékben valósíthatók meg. Ha áttekintjük az a)–f) pontok alatt felsorolt eseteket, meg kell állapítani, hogy valamennyi idegen a polgári jogtól, mert a tulajdonosi jogokat gyakorló kezelő a bérbeadói pozícióban valamennyi esetben „kész helyzet elé van állítva”, tulajdonképpen szerződéskötési kötelezettsége van. Azért kell hangsúlyozni, hogy a szerződéskötési kötelezettség csak másodlagos következmény, mert a lemondás, csere és a lakásbérleti jog folytatása esetén jogszabály nem a bérbeadói oldalon levő kötelezettséggént mondja ki a szerződéskötési kötelezettséget, hanem a bérlet vagy az új bérlet oldalán konstruál olyan jogot, amely tulajdonképpen a másik oldalon szerződéskötési kötelezettséget eredményez. Így pl.

a LR 80. §-a szerint a lakásbérleti jogviszonyt a bérlő halála esetén folytathatja a gyermek, testvér stb. Ilyen esetben a lakásbérleti jog folytatása pl. az elhunyt bérlő testvérének közvetlenül a LR-ből származó joga, még akkor is, ha a jogosultságot az államigazgatási szerv utóbb „szentesíti is”. Ha dogmatikai oldalról nézzük, akkor talán még beleszorítható ez és az ehhez hasonló rendelkezések a Ptk 434. § (2) bekezdésében adott felhatalmazásba, mindenképpen indokolt azonban felvetni, hogy ilyen körülmények között a kijelölési rendszer mennyiben alkalmas az eredeti célkitűzés megvalósítására.

Ezt a felemás megoldást tovább tarkítja az, hogy elvben senki nem juthat ingyen tanácsi bérlakáshoz, de amíg a szociális alapon lakáshoz jutó bérlő lakáshasználatbavételi díjat fizet, addig a tanácsi bérlakásra egyébként nem jogosult, de az elhalt bérlővel legalább öt évig együttlakó testvér lakáshasználatbavételi díjfizetés nélkül jogosult a bérleti jogviszony folytatására. Hasonló anomália, hogy a lakástulajdont lakásbérletre cserélő is ellenszolgáltatás nélkül jut tanácsi bérlakáshoz, vagy ha fizet is, azt nem az államnak, hanem a volt bérlőnek fizeti.

Azt hiszem, az említett körülmények azt legalább is bizonyítják, hogy a tanácsi bérlakások elosztásának a rendje ellentmondásoktól terhes, az egyes rendelkezések különböző irányba hatnak, így az elérendő célt nem lehet megvalósítani.

Önként adódik ezek után a kérdés, hogy milyen megoldást lehetne javasolni a jelenlegi helyett, ami legalább is kiküszöböli a mostani megoldás hibáit.

Véleményem szerint a kérdésre csak akkor lehet megnyugtató választ adni, ha egyéb, ezzel összefüggő kérdéskört is rendezni lehetne. Mindaddig, amíg a lakásbérleti jog vagyoni értékével kapcsolatosan nincs egyértelmű álláspont, addig a lakáselosztás területén sem lehet „rendet teremteni”. Az összefüggés ott jelentkezik, hogy tanácsi bérlakáshoz rendszerint csak anyagi ellenszolgáltatás fejében lehet hozzájutni. Végeredményben minden rendelkezés mögött meghúzódik az, hogy aki tanácsi bérlakáshoz jut, az az államtól egy vagyoni értéket kap. Ugyanakkor ezt a vagyoni értéket pontosan még sohasem határozták meg. Általában — felszínesen — a vagyoni értéket abban látják, hogy ha a bérlő leadja a lakást, akkor milyen összeget kap érte.

## *2. A lakásbérleti jog vagyoni értéke*

A lakásbérleti jog vagyoni értékét illetően igen tanulságos lehet az előzmények rövid áttekintése.

A jelenlegi LR 1971-ben történő hatálybaléptetése előtt a jogi szabályozás egyértelműen arra az álláspontra helyezkedett, hogy a lakásbérleti jognak nincsen vagyoni értéke. A szerződés érvénytelensége körében szinte iskolapéldaként lehetett említeni azokat az eseteket, amikor két bérlő a lakását elcserélte és a nagyobb lakáshoz jutó cserélő partner a másik félnek térítést fizetett. Azt hiszem azonban, hogy ez a gyakorlat nagyon hasonlított a bűnözéshez, amikor is a jogszabály tiltja ugyan a bűnözést, megfelelően büntetik is, de ettől még a bűnözés nem szűnik meg. A bíróságok az eléjük kerülő ügyekben kimondták ugyan a szerződés érvénytelenségét, ettől függetlenül a felek legkülönbözőbb módokat találtak ki a „lelépési díjak” legalizálására. A későbbi időben a bíróságok is keresték azokat a lehetőségeket, amelyeken keresztül bizonyos összegeket megítélhettek. Általánossá vált, hogy a két lakás állaga közötti értékkülönbséget ítélték meg (festés, mázolás stb.). Nyilvánvaló volt, hogy ez a gyakorlat már a „kiskapu” keresést jelentette. Azt is meg kell említeni, hogy a jogi szabályozás sem volt következetes, mert egy esetben elismerte a lakásbérleti jog vagyoni értékét, nevezetesen akkor, ha a lakásbérleti jog tartási szerződés ellenszolgáltatásként szerepelt.

Az 1971. július 1-jén hatályba lépett LR vezette be a lakáshasználatbavételi díjat, illetve lakásépítési hozzájárulást.

Maga a LR ezután sem beszélt a lakásbérleti jog vagyoni értékéről, a gyakorlat azonban egyértelműen olyan irányt vett, hogy a lakásbérleti jog vagyoni értéke egyenlő a fizetendő lakáshasználatbavételi díjjal. A bíróságok kezdetben lakáscserék esetében a két lakásra megállapított lakáshasználatbavételi díj különbözetét ítélték meg. A vagyoni érték elismerése tekintetében az a rendelkezés számított — véleményem szerint — döntőnek, amikor a bérlő lemondhatott a lakásbérleti jogáról a lakással rendelkező szerv javára és ilyenkor a lakáshasználatbavételi díjat meg kellett részére téríteni, olyankor is, amikor a bérlő lakáshasználatbavételi díjat a lakáshasználat keletkezésekor nem fizetett. Később ez a rendelkezés úgy módosult, hogy a lakással rendelkező szerv javára történő lemondás esetén az egyébként fizetendő lakáshasználatbavételi díj öt-hatszorosában is megegyezhetnek a felek. (Csak érdekességként említem, hogy a jogszabályi szóhasználat is eltér az általános polgári jogi terminológiáktól. A lemondás valamely jogról egyoldalú nyilatkozattal történő lemondást jelenti. Itt azonban szerződésről van szó, aminek egyoldalú megszüntetése elvben a következő lehet: elállás, felmondás. Úgy vélem, hogy a „lemondás” kifejezés használatával a jogalkotó is a meglévő vagyoni értékről történő „lemondást” akarja kifejezésre juttatni, ami helyesen nem lemondás, hanem eladás, mert a másik félnek a lemondást el kell fogadni. Áll ez az okfejtés akkor is, ha az elfogadás a lakással rendelkező szerv részéről kötelező.)

Azt hiszem, hogy a siker reményében nem igen vitatható az a megállapítás, hogy a lakásbérleti jog vagyoni értékének az elismerését kimondó jogszabályi rendelkezés a gyakorlati, valós igényeket elégítette ki. Ugyanakkor azt sem szabad elfelejteni, hogy a helyzet nagyon ellentmondásos. Mint arra a korábbiak során már utaltam és a későbbiek során más területen is említeni fogok, a jogi szabályozás teremtett olyan helyzetet, hogy kialakuljon a lakásbérleti jog vagyoni értéke. A jogi szabályozás biztosította és tulajdonképpen biztosítja most is, hogy a bérlő monopolizált hatalmat szerezzen a lakáson és azzal végeredményben rendelkezzen. Utaltam már arra, hogy akkor amikor a lakásbérleti jog vagyoni értéke — legalábbis jogszabályi szinten — nem volt elismert, a jogszabály megengedte, hogy tartási szerződés ellenszolgáltatásként szerepeljen. Természetesnek kellett tehát tekinteni azt a gondolkodásmódot, mely szerint a bérlő úgy gondolkodott: öreg napjaira az eltartását tudja biztosítani egy bérleti jog átruházása kapcsán, tehát életében — akár „lelépésért is” olyan bérleti jogot akart szerezni, amely megfelelő fedezetet nyújtott a későbbi tartására.

Azt hiszem azonban, hogy az is természetes, ha a jogszabály biztosítja, hogy a bérlő halála esetén valaki folytathatja a bérleti jogviszonyt, akkor a bérlő életében vagyoni szolgáltatás ellenében olyan helyzetet teremt, hogy a jogszabályban megjelölt személy folytathassa a bérleti jogviszonyt. Ugyanez a gondolatmenet méginkább világosan ugyanerre az eredményre vezet a lakásbérleti jogról meghatározott személy javára történő lemondás esetén is.

Ezek a körülmények igazolják azt az állítást, hogy a jogszabály maga teremtett olyan helyzetet, hogy a lakásbérleti jognak vagyoni értéke legyen. Ha mindehhez hozzávesszük, hogy jórészt még ma is szociális és részben politikai megfontolásokból a lakásbérlettel kapcsolatos ítéletek végrehajtása szinte lehetetlen, akkor a lakásbérleti jog vagyoni értékének a kialakulását illetően a kép teljesnek mondható.

Ha az elmondottakat sorra vesszük, az a kérdés is helyénvalónak tűnik: indokolt-e továbbra is a monopolizált helyzet fenntartása és ezáltal a vagyoni érték elismerése, vagy a lakásbérleti jogot is vissza kellene helyezni a használati kötelmek csoportjába és privilegiált helyzetét megszüntetni.

A másik megoldás pedig a jelenlegi helyzet további fenntartása lenne, de ebben az esetben is szükség lenne a következetes, egyértelmű szabályozásra. A jelenlegi helyzet ugyanis rendkívül ellentmondásos. Már utaltam rá, hogy elvben mindenkinek kell lakáshasználatbavételi díjat fizetni, de szép számmal akadnak olyan személyek, akiknek nem kell. További

ellentmondás akkor jelentkezik, amikor a bérlő értékesíti a lakásbérleti jogot. Azzal, hogy a bérlő a lakással rendelkező szerv javára lemondhat és ezt az adott szerv köteles elfogadni, és a bérlő ilyen esetben megállapodás szerint három-hatszoros lakáshasználatbavételi díjnak megfelelő összeget kap — a bérlő részére egyirányú értékesítési, magyarul eladási lehetőséget biztosít a jogszabály. Ez a megállapodás a valóságban nem lemondás, hanem adásvétel. A vételár azonban nem a bérlő által fizetett lakáshasználatbavételi díjhoz, hanem egy nem tudni milyen alapon kalkulált összeghez igazodik. Az évek során ugyanis, amikor a lemondás ellenértékét képező lakáshasználatbavételi díj szorzóját emelték, a hivatalos álláspont mindig az volt, hogy ezzel a nagyobb mobilitást, egészségesebb mozgást kívánják ösztönözni. Ennek megfelelően a lakásbérleti jog vagyoni értékének a megmaradása esetén egyezésre lenne szükség, esetleg bizonyos szociálpolitikai gondok megoldását biztosító igen szűk körű kivételekkel, de még ilyen esetben is a jelenlegi egyirányú értékesítés esetén ennek a figyelembevételével.

Jobb megoldásnak tartanám azonban, ha radikális felülvizsgálatra és revízióra kerülne a bérlő számára biztosított, nagyon sok esetben indokolatlan privilégium és monopolizált hatalmi helyzet és ezt követően a gyakorlat döntené el, hogy kialakul-e a „piacon” a lakásbérleti jognak valaminő pénzben kifejezhető vagyoni értéke vagy sem.

Tudatában vagyok annak is, hogy ehhez egyéb körülmények rendezése is szükséges lenne. Többek között megnyugtatóan tisztázni kellene, és pontosan kimutatni a tehervállalás arányát a lakásbérlet és a lakásépítés, illetve lakásvásárlás esetében. Mindaddig ugyanis, amíg a hivatalos kimutatás szerint — az egyre emelkedő lakbérek mellett is — a lakásfenntartás gazdaságtalan és államilag dotált, ugyanakkor a lakásépítésnél sok esetben az irreálisan magas árakat közvetett formában a lakást építő vagy vásárló „környezetére telepítik” (házastársak munkáltatóinak kamatmentes kölcsönei, a helyi tanács által adható szintén kamatmentes kölcsön és támogatás, szociálpolitikai kedvezmény stb.), addig valós arányok megállapításáról aligha lehet beszélni. A tisztánlátást az is akadályozza, hogy az vált bevett gyakorlattá — és ez a lakásbérletre és a lakásépítésre egyaránt vonatkozik —, hogy ha valami gazdaságtalan, akkor nem annak az okát derítik fel és szüntetik meg, hanem nyíltan vagy burkoltan emelik az árakat.

Tendenciájában azt tartanám helyesnek és indokoltnak, ha a jogi szabályozás olyan irányt venne, amely mellett kevésbé alakulna, illetve alakulhatna ki a lakásbérleti jog vagyoni jellege.

Aligha vitatható, hogy az ez irányú fejlődést nagymértékben az mozdítaná elő, ha legalábbis a szükségletekkel összhangba hozható mennyiségű lakás épülne. Ugyanakkor azonban nem szabad elfeledkezni arról, hogy itt a jogi szabályozás is sokat tehet. Azt hiszem, az sem szorul bővebb indoklásra, hogy mindez csak és kizárólag a lakásbérleti szerződésre vonatkozó jogszabály módosításával aligha oldható meg. Szükséges lenne egy átfogó olyan koncepcióra, amely a jelenlegi helyzetnek megfelelően a lakáshozjutás valamennyi lehetőségét figyelembe véve készülne el.

A jelenlegi jogi rendezés alapvetően az MSZMP Központi Bizottsága és a Forradalmi Munkás-Paraszti Kormány 1970 májusában tartott együttes ülésén kialakított koncepción alapul. Az elmúlt közel két évtizedben a társadalmi viszonyokban, de a politikai intézményrendszerben és a politikai felfogásban is olyan lényeges változások következtek be, amelyek feltétlenül indokoltá tennék a feladatok újragondolását és a megoldási módok újrafogalmazását. Ugyanakkor azonban azt is hangsúlyozni szeretném, hogy véleményem szerint a jelenlegi helyzetben is lehetne nem lényegtelen változásokat végrehajtani, olyanokat, amelyeknek megvannak a feltételei. A következőkben két ilyen területről lesz szó.

### 3. A szerződés tartalma

Arról már a korábbiakban tettem említést hogy tanácsi bérlet esetén a bérbeadót terhelő szerződéskötési kötelezettség arra is kiterjed, hogy a szerződést a kijelölő határozatnak megfelelően kell megkötni.

Ha elfogadjuk a kijelölés rendszerét, ezen vitatkozni aligha lehet, mert ellenkező megoldás a kijelöléssel elérni kívánt célt hiúsítaná meg. Mivel a kijelölő határozat csak azt mondja meg, hogy melyik lakást utalja ki, és kik részére, ezzel különösebb probléma nem jelentkezik.

A kijelölést tartalmazó határozat mellett a lakásbérleti szerződés tartalmára azonban jelentős meghatározó tényezőt jelent a lakásbérletről szóló jogszabály. Gyakorlatilag az a helyzet, hogy a lakásbérleti szerződés tartalmát teljes terjedelemben részint a kijelölő határozat, részint pedig az LR állapítja meg. Áll ez a megállapítás azokra a kisszámú esetekre is, amelyekben elvileg ugyan a felek eltérhetnének, de a bérbeadó monopolhelyzete folytán ő nem akar eltérni, a bérlő pedig örül annak, hogy végre lakáshoz jutott és minden további nélkül aláírja a jogszabályi tartalommal a lakásbérleti szerződést.

Véleményem szerint nagyobb teret kellene engedni a felek megállapodásának, ami elérhető lenne azáltal, hogy jelenlegi helyzethez képest a felekre nézve kötelező szabályozás számát csökkenteni kellene. A teljesség igénye nélkül inkább csak jelzésképpen egy-két ilyen esetet említenék.

a) A LR 60. és következő §-ai a bérbeszámítási jogot szabályozzák. A jogszabály pontosan felsorolja, hogy a bérlőt mikor illeti meg a bérbeszámítási jog, azt milyen mértékben gyakorolhatja. Meggyőződésem, hogy a bérbeszámítási jog ilyen szabályozása alapvetően idegen a polgári jogtól és meg merem kockáztatni, hogy felesleges is.

A bérbeszámítási jog kapcsán a jogszabály tulajdonképpen feljogosítja a bérlőt arra, hogy egyrésztől végezhet olyan munkákat a bérbeadó helyett, amelyet tulajdonképpen neki kellett volna elvégezni, másrésztől a lakás értékét növelő beruházásokat eszközölhet és ezeknek a beruházásoknak a költségét vagy annak egy részét számíthatja be a lakbérbe.

Minden használati kötelemnél, így természetesen a bérletnél is a bérbeadó szavatossági felelősség terheli azért, hogy a bérelt dolog rendeltetésszerű használatra alkalmas. Ez a szavatossági felelőssége kiterjed nemcsak a bérelt dolog átadásának az időpontjára, hanem a bérlet egész időtartamra is. Ezt a szavatossági felelősséget az LR 51. §-a ki is mondja. Ha tehát a bérbeadó az őt terhelő valamely olyan munkát nem végez el, amely a rendeltetésszerű használatához szükséges, akkor helyesen nem bérbeszámítási jogot kellene a bérlőnek biztosítani, hanem a szavatosság közismert szabályai szerint kellene lehetőséget teremteni arra, hogy költségeit egyösszegben megkapja. Ezzel a megoldással tulajdonképpen a bérlő kerül hátrányos helyzetbe, mivel a munka elvégzése az ő érdeke, hisz nélküle a rendeltetésszerű használat nem valószínű meg, ugyanakkor az ellenszolgáltatáshoz csak „késedelmesen” és részletekben jut hozzá.

b) Teljesen feleslegesnek tűnik a LR 62. §-ban foglalt azon rendelkezés és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendelet további rendelkezései, amely a lakbérfizetés időpontját határozza meg. Az elfogadható: mondja ki a jogszabály, hogy a bért előre kell fizetni, de hogy ezt hanyadikáig, illetve mikor lehet két részletben fizetni, már túlzottan részletes, nyugodtan lehetne ezt is a szerződésre bízni.

c) Idegen a polgári jogtól és felesleges komplikációk forrása lehet a LR azon rendelkezése is, mely szerint a lakásberendezés felújításával és cseréjével kapcsolatos költség fele-fele arányban a bérlőt, illetve a bérbeadót, vagy az újabban keletkezeti bérleti jogviszony esetében teljes egészében a bérlőt terheli. (LR 55. §.) Idegen ez a rendelkezés a polgári jogtól azért, mert ha a bérlő a bérleti idő kezdetekor átvész egy lakást a rendeltetésszerű használatához szükséges berendezési és felszerelési tárgyakkal és ezért a használatért díjat, illetve bért

fizet, akkor az lenne természetes — és a szavatosi felelősségből tulajdonképpen ennek kellene következni —, hogy ha a berendezési vagy felszerelési tárgy rendeltetésszerű használat következtében tönkremegy, akkor a bérbeadó azt pótolja. A jelenlegi rendelkezést 1971-ben vezették be elsősorban azzal az indoklással, hogy ezáltal a bérlet érdekeltté lehet tenni a vagyontárgyak megőrzésében. Ez a rendelkezés végeredményben burkolt lakbéremelést jelent és egyéb problémákat is felvet.

A LR csak a költségviselésről rendelkezik, egyéb tulajdonjogi szabályozást nem ad. A szóbajöhető berendezési és felszerelési tárgyak két csoportba oszthatók: a) beépítésükkel az épület, lakás részévé válnak, b) megtartják önálló dologi mivoltukat.

Az előbbire szolgáljon példaként egy cserépkályha, az utóbbira pedig egy falra akasztható konyhaszekrény. A LR nem rendelkezik ezek tulajdoni helyzetéről. A bérlet kicseréli a használhatatlan cserépkályhát vagy a falra akasztható konyhaszekrényt, majd rövid idő múlva megszűnik a bérleti jogviszonya. Elviheti-e a bérlet az általa beszerelt tárgyakat vagy állagának megfelelő ellenszolgáltatásra tarthat igényt, vagy legalább a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelhet megtérítést? Véleményem szerint az utóbbit semmilyen körülmények között elvitatni nem lehet, de indokoltnak tartanám a tulajdonjogának megfelelően a ius tollendi gyakorlásának a lehetőségét biztosítani. Meggyőződésem azonban, hogy ezt a kérdéskört is lehetne a lakásbérleti szerződés szintjén rendezni. El tudnánk képzelni olyan megoldást, mely szerint megegyezés kérdése lenne az, hogy a bérbeadó biztosítja-e a felszerelési tárgyakat vagy nem. Megvalósítható lenne, hogy a két esetben eltérő legyen a bérleti díj, vagy a felszerelési tárgyak használatáért külön bérleti díjat lehetne felszámítani. Ha közös megállapodással a berendezési, felszerelési tárgyakat a bérbeadó biztosítaná, akkor természetesen ő gondoskodna azok felújításáról és cseréjéről, míg ha ezt a bérlet szerezné be, akkor természetesen a bérlet végezné a felújítást és cserét, de a bérleti viszony megszűnésekor az eredeti állapot helyreállítása mellett ezeket a dolgokat a bérlet magával viheti, illetve értékesítheti.

#### 4. A szerződés megszűnése

A Ptk indokolása szerint „a bérlet a használati jognak csak időleges átadására irányulhat: a feudális viszonyokat kifejező ún. örökberlet intézményének elismerése társadalmi rendszerünkkel ellentétes volna”. (Magyar Népköztársaság Polgári Törvénykönyve. Közgazdasági- és Jogi Könyvkiadó. Budapest, 1959. 331. p.)

Noha a lakásbérleti szerződés elvileg természetesen nem örökberlet, gyakorlatilag azonban, ha nem is a szó régi értelmében, de legalábbis „örökös időre” szóló bérlet.

A határozatlan időre szóló bérletet a Ptk 431. § alapján fel lehet mondani. Kétségtelen, hogy a Ptk illetve a LR szintén megengedi a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződés felmondását, de amíg a Ptk 431. §-a a bérlet általános szabályainál a felmondásnak semmilyen feltételt nem szab, addig a Ptk 441. § már taxatív felsorolást ad arra nézve, hogy a bérbeadó mikor mondhatja fel a lakásbérleti szerződést. Eszerint a bérbeadó akkor mondhatja fel a lakásbérleti szerződést, ha

- „a) a bérlet a bérletfizetésre megállapított időpontig a bérlet nem fizeti meg;
- b) a bérlet vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval a ház kezelőjével, a házfelügyelővel vagy a lakókkal szemben a szocialista együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- c) a bérlet vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiségeket, az épület központi berendezéseit vagy egyébként az épület állagát rongálják, illetve rendeltetésükkel ellentétesen használják.

- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek az épület karbantartásával, felújításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkálatok elvégzését akadályozzák.” (Ptk 441. §)

Lényegében ugyanezeket a felmondási okokat ismétli meg a LR 71. §-a.

Ha sorra vesszük az egyes felmondási okokat, akkor azt kell megállapítani, hogy valamennyi felmondási ok egyben a bérlő részéről tanúsított igen súlyos szerződésszegési magatartás is. Ebből viszont az következik, hogy ha van egy bérlő, aki a szerződésben vállalt kötelezettségének mindenkor eleget tesz, a lakbért határidőben megfizeti, a lakást megfelelően karbantartja, lakótársaival szemben nem tanúsít a szocialista együttélés normáiba ütköző magatartást és a lakást rendeltetésszerűen használja, akkor ennek a bérlőnek a lakásbérleti jogviszonyát életében nem lehet felmondani. Ilyen körülmények között csak akkor nem lenne ez a lakásbérlet „örökös időre” szóló bérlet, ha a bérlő halála a lakásbérleti szerződés megszűnését vonná maga után.

A bérlő halála viszont csak akkor szünteti meg a lakásbérleti jogviszonyt, ha nincs olyan személy aki a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult lenne. [Ptk 444. § (1) bek.] A LR részletezi a folytatásra jogosultak körét és több jogosult között sorrendet. Eszerint folytatásra jogosult az egyeneságbeli rokon, örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermek, továbbá az örökbefogadó, a mostoha és nevelő szülője, az elhalt bérlő testvére, illetve élettársa, valamint az, aki az elhalt bérlőt szerződés alapján eltartotta. A LR megállapítja azokat a feltételeket is, amelyek a bérleti jog folytatásához szükségesek. Ezeket most ehelyütt nem részletezzük, mivel témánk szempontjából szinte jelentéktelenek. Csak annyit jegyzünk meg, hogy ezek a feltételek általában az együttlakás tényét követelik meg, amit igen könnyűszerrel lehet megvalósítani, mert elegendő, ha a leendő jogosult, aki folytatni fogja a lakásbérleti jogviszonyt, a bérlőhöz költözik, vagy olyan helyzetet teremti, amiből az ottlakás ténye legalábbis valószínűsíthető. Ilyen széles körű lehetőségek mellett nagyon kivételesnek mondható, hogy a bérlő halála megszünteti a lakásbérleti jogviszonyt.

E témakör kapcsán azonban nem szabad figyelmen kívül hagyni még egy olyan lehetőséget, ami a bérlő számára tulajdonképpen szintén az „örökös bérlet”-et biztosítja.

A LR 86. §-a szerint a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról lemondhat a házastársa, egyeneságbeli rokona, örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke, örökbefogadó, mostoha- és nevelőszülője, a legalább hat hónapja — állandó jelleggel — a lakásban vele együttlakó testvére, továbbá legalább egy éve — állandó jelleggel — a lakásban vele együttlakó élettársa javára. A lemondás szintén olyan tág határok mellett van megvonva, ami majdnem szabad rendelkezést biztosíthat a bérlőnek. Igaz ugyan, hogy a lemondás érvényességéhez a lakásügyi hatóság jóváhagyása szükséges, de gyakorlatilag a lakásügyi hatóság csak azt tudja vizsgálni, hogy a jogszabályban előírt feltételek fennállnak-e. A LR végrehajtási rendelete taxative felsorolja, hogy a lakásügyi hatóság a hozzájárulást mikor tagadhatja meg [1/1971 (II. 8.) ÉVM. sz. rendelet 74. § (2) bekezdés]. Ilyen körülmények mellett a bérlő meghatározott körben szinte szabadon rendelkezik a lakásbérleti jogviszonyával és amit a jogszabály és a hivatalos terminológia lemondásnak nevez, a valóságban ajándékozás vagy adásvétel.

### *5. A felmondási jog gyakorlásának a módja*

Fentebb már volt róla szó, hogy a szerződésből fakadó kötelezettségeit pontosan teljesítő bérlőnek tulajdonképpen soha nem lehet felmondani. Azt hiszem, hogy ezt is nehéz megmagyarázni, de még ha erre lehet is találni megfelelő indokolást, arra már kevésbé, hogy a szerződésszegés miatt megnyíló felmondási jog gyakorlását a jogszabály miért nehezíti meg és ezeket a nehezítéseket miért egyoldalúan a bérbeadóra teszi. Valamennyi fel-



mondási ok esetében a felmondást meg kell, hogy előzze a felszólítás, amelyben részletesen ki kell térni; milyen szerződésszegő magatartást hagyjon abba a bérlő, és tartalmazni kell a felszólításnak azt a figyelmeztetést is, hogy a felszólítás eredménytelensége esteén a bérbeadó a felmondás jogával fog élni.

Ha a bérlő a felhívásnak nem tesz eleget és a szerződésszegő magatartást nem hagyja abba, akkor kerülhet sor a felmondásra. Ha azonban a bérlő a felmondást nem fogadja el, vagy egyszerűen nem válaszol, akkor a bérbeadónak kell bírósághoz fordulni és kérni a felmondás érvényességének a kimondását. Mindezekre az egyes cselekményekre a jog szigorú záros határidőt ír elő, amelynek elmulasztása esetén elejéről kezdődhet a teljes procedura. Ismereteim szerint jogunkban egyedülálló szabály, hogy ha a bérbeadó a törvény által biztosított felmondási jogát gyakorolja és a másik fél egyszerűen nem válaszol, akkor a bérbeadónak kelljen bírósághoz fordulni.

Ezt a rendelkezést — véleményem szerint — ma már semmivel sem lehet indokolni és az az érzésem, hogy amikor először megfogalmazták a 35/1956. (IX. 30). MT. sz. rendeletben, akkor sem igen lehetett valós érdek védelmével magyarázni. Ez a rendelkezés sokkal inkább egy letűnt kor rossz emléké kilakoltatásai és háziúri önkénye elleni késői elégtétel akart lenni. Bárhogy is volt, azt hiszem, ma már egyáltalán nem indokolt a fenntartása. Egy olyan időszakban, amikor a társadalom minden szintjén mind határozottabban lehet felismerni a kötelezettségek pontos teljesítésének az elvárását, nem hiszem, hogy szerződésben vállalt, de lényegében általános együttélési követelményeket semmibevevő bérlőket védeni kellene.

Nem mondom azt, hogy a bérlő az alaptalan zaklatásokkal szemben ne kapjon védelmet, de akkor a bérlő forduljon védelemért és ne a bérbeadó helyzetét nehezítsük szinte olyan szintig, hogy az már jogának gyakorlását veszélyezteti.

Nem szabad figyelmen kívül hagyni e területen azt az egyébként nem mellékes körülményt, hogy — mint arra korábban utaltunk — csak az ún. tanácsi bérlakásokat vettük a tárgyalásainknál figyelembe és itt a bérbeadói pozíció nehezítése együttjár, illetve maga után vonja a társadalmi tulajdon károsítását. Nem mellékes szempont továbbá az sem, hogy a bérbeadói oldalon gazdálkodó szerv áll, ahol számos garancia van arra nézve, hogy alaptalanul nem zaklatja, nem háborítja a bérlőit.

Befejezésül még egy körülményt kell megemlíteni, mert enélkül nem teljes a kép. Ha a bérlő szerződésszegő magatartást tanúsított, és a bérbeadó felhívta őt a magatartás abbahagyására, de annak a bérlő nem tett eleget, ezt követően a bérbeadó felmondott, majd mivel a bérlő nem válaszolt, így bírósághoz fordult és a bíróság kimondta a felmondás érvényességét, azután kerülhet sor a felmondásból fakadó jog érvényesítésére, nevezetesen a bérlőnek el kell hagyni a lakást. Ennek a végrehajtása azonban azzal a további nehézséggel jár, hogy a kiköltözésre elsősorban ismételt bírsággal lehet rászorítani a volt bérlőt, illetve mint rosszhiszemű jogcím nélküli személyt, szükséglakásba lehet helyezni. Sajnos, általános tapasztalat, hogy szükséglakást sem igen lehet biztosítani, mert nincsen. Csak egészen kivételes esetben lehet minden elhelyezés nélkül a rosszhiszemű jogcím nélküli személyt kiköltöztetni. Mindezzel csak azt kívánjuk jelezni: ahhoz, hogy a szerződést szegő, mondjuk a lakbért nem fizető bérlőt a lakásból ki lehessen költöztetni, ahhoz egy ilyen hosszú utat kell végigjárni, amely út alatt a bérlő tulajdonképpen ölbetett kézzel ül, továbbra sem fizeti a lakbért és pontosan számolja, hogy a bérbeadó nem mulasztott-e el jogvesztő határidőt.

## 6. Összefoglalás helyett

Ennyi kritikai észrevétel után a szerzővel szemben joggal támasztható az a követelmény, hogy ne csak a fennálló szabályokat kritizálja, hanem adjon olyan megoldási javaslatokat, amelyek a gyakorlat számára hasznosíthatók. Annak, hogy ez az összegzés elmarad, több oka van:

a) A dolgozat során többször történt utalás és — merjük remélni — igazolás arról, hogy rendkívül bonyolult és komplex területtel állunk szemben, amiből következik, hogy egy-egy vitatott szabály megváltoztatása, netán egy új konstrukció kidolgozásához nem elégségesek a jogi eszközök, azok bonyolult gazdasági és politikai kérdéseket is érintenek.

b) Részben az a) pont alattiakból következik, hogy egy új rendszer felvázolásához nagyon sok információra lenne szükség, amelynek nem vagyok a birtokában, de jelentős részük egyáltalán nem áll rendelkezésre.

c) A jelen dolgozat márcsak területi okokból sem tűzheti ki célul egy átfogó új lakáspolitikai felvázolását.

d) Az előzőek figyelembevételével tűztem ki azt a célt, hogy a teljesség igénye nélkül nézzük át azokat a szabályokat, amelyek idegenek a polgári jogtól és nézzük meg azt is, hogy ezeknek a szabályoknak volt-e egyáltalán vagy jelenleg van-e aktualitása.

e) Noha formális összefoglaló nem készült, merem remélni: kitetszik a dolgozathoz, hogy „hol állok”, vagyis azon az oldalon, ahol a jelenlegi szabályoknak a társadalmi valósághoz történő célszerű hozzáigazítását kívánják és sikraszállnak azért, hogy szüntessék meg azokat a szabályokat, amelyek már talán megalkotásukkor sem voltak szükségesek, de azóta feltétlenül feleslegessé váltak.

f) E dolgozatnak csak annyi célja volt, hogy újragondolásra inspiráljon és felhívja a figyelmet arra, hogy más megközelítésben egy új koncepció alapján kellene a lakásbérlet jogi szabályozását újólag elvégezni.

Azt, hogy ez a cél megvalósult-e, csak az olvasó tudja eldönteni.

LAJOS BESENYEI

### ÜBER DIE NICHT ZIVILRECHTLICHEN ELEMENTE DER WOHNUNGSMIETRECHTS

(Zusammenfassung)

Das Studium untersucht diejenige Elemente des Wohnungsmietsvertrages, die kein zivilrechtliches Gepräge tragen. Es beschäftigt sich mit dem Ratszuweisungssystem der Wohnungen, bzw. mit der Tatsache, dass das Wohnungsmietrecht einen Vermögenswert bedeutet und dadurch der Gegenstand des Vermögensverkehrs wird. Verfasser kommt zur Folgerung, dass der Wert des Wohnungsmietrechtes durch den Umstand begründet wird, dass die rechtliche Regelung eine Monopolisierte Macht für den Wohnungsmieter über die Wohnung sichert. Dies manifestiert sich grösstenteils in dem Umstand, dass die Position des Mieters durch den Verzicht und durch die Fortsetzung des Wohnungsmietrechtes ein übertragbares Recht wird. Das wird den Umstand bekräftigt, dass der Vermieter den Wohnungsmietvertrag nur im Falle des Vertragsbruches des Mieters kündigen darf.

Verfasser schlägt die Abschaffung dieser Lage vor; die Praxis wird dann demonstrieren, dass der Vermögenswert des Wohnungsmietrechtes sich herausbilden wird oder nicht.